

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Peralihan hak atas rumah yang dilaksanakan dengan cara jual beli dapat ditempuh dengan melakukan pengikatan terlebih dahulu sebagai tanda jadi awal transaksi atas rumah yang dikenal dengan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) yang merupakan perjanjian antara calon pembeli dan calon penjual obyek perumahan yang dibuat sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta.

Perjanjian Jual Beli Rumah jika dilihat dari aturan hukum yang terbaru yaitu, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Republik Indonesia, mengeluarkan Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Permen ini ditandatangani Menteri PUPR, M. Basuki Hadimuljono, pada 12 Juli 2019. Permen ini, di dalamnya mengatur tentang penjualan rumah atau rumah susun oleh pengembang pada masyarakat<sup>1</sup>.

Beberapa prinsip perlindungan bagi pembeli rumah diatur dalam Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 dalam pasal 12 ayat (1) “Calon pembeli berhak mempelajari PPJB sebelum ditandatangani paling kurang 7 (tujuh) hari kerja” dan pasal 13 ayat (1) “Dalam hal pembatalan pembelian Rumah setelah penandatanganan PPJB karena kelalaian pelaku

---

<sup>1</sup> Peraturan Menteri, “Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Republik Indonesia PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah” (2019).

pembangunan maka seluruh pembayaran yang telah diterima harus dikembalikan kepada pembeli”. Ini merupakan upaya pemerintah untuk memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat selaku pembeli rumah, rumah susun dan atau rumah deret<sup>2</sup>.

Berkaitan tentang prinsip-prinsip dan lampiran perlindungan hukum terhadap pembeli rumah dari Peraturan Menteri (permen) di atas ada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menjadi pendukung dari Peraturan Menteri di atas tertuang dalam pasal 1 Ayat (1) “Dalam Undang-undang ini yang dimaksud dengan : Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen” dan pasal 2 “Perlindungan konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum.

Adanya kewajiban Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat dalam akta Notaris. PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang digunakan untuk pendahuluan agar Akta Jual Beli dapat dibuat untuk peralihan hak<sup>3</sup>.

Perjanjian jual beli rumah yang dilakukan para pihak oleh Notaris menimbulkan hak dan kewajiban serta resiko bagi para pihak nantinya. Sebelum perjanjian itu disepakati, para pihak mengutarakan keinginan atau kehendaknya agar tujuan dari perjanjian jual beli rumah ini tercapai, agar

---

<sup>2</sup> Peraturan Menteri.

<sup>3</sup> Khairunnisah, “Penerapan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/Prt/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah,” *Jurnal LEGALITAS* Volume 5, no. Nomor 2 (2020).

ketika pelaksanaannya nanti segala hak dan kewajiban tersebut harus dipenuhi para pihak untuk saling melakukan pemenuhan masing-masing kehendak<sup>4</sup>.

Selanjutnya diatur secara detil dalam PPJB kewajiban penjual dan pembeli, jaminan penjual, dan serah terima bangunan. Termasuk juga pemeliharaan bangunan, penggunaan bangunan, pengalihan hak, ketentuan tentang pembatalan pengikatan, akta jual beli, dan penyelesaian sengketa.

Dalam hal ini penjual tidak dapat menyerahkan benda sementara pembeli telah lunas, atau jika benda yang diserahkan ternyata tidak sesuai dengan gambar dan spesifikasi bangunan, maka pembeli memiliki hak untuk melakukan pembatalan perjanjian. Selanjutnya penjual wajib membayar uang yang telah diterima, ditambah dengan denda, bunga, dan biaya-biaya lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku menurut hukum.

Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) merupakan akta notariil (dibuat oleh Notaris) bukan dibuat oleh PPAT, biasanya digunakan untuk memperoleh dana awal (uang muka) dari pembeli sebagai tanda keseriusan. Jual Beli diatur dalam Pasal 1457-1540 KUH Perdata.

Pasal 1457 KUH Perdata disebutkan pengertian jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan<sup>5</sup>.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan Notaris, untuk menghindari adanya pelanggaran dan untuk tertib administrasi

---

<sup>4</sup> Ma'ruf, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/Prt/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah," 2021.

<sup>5</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, "Kitab Undang-Undang Hukum Perdata" (2001).

pertanahan, maka dibuatlah suatu dimana perjanjian tersebut bisa dipergunakan sebagai salah satu cara untuk mengikat keinginan para pihak.

Perjanjian pengikatan jual beli hanya sebatas perjanjian bantuan yang merupakan perjanjian pendahuluan yang mendasarkan pada kebebasan berkontrak dan asas-asas perjanjian lainnya, seperti konsensualisme, kekuatan mengikat serta keseimbangan terutama karena belum dapat dilakukan perjanjian yang hendak dituju oleh pada pihak <sup>6</sup>.

Karena suatu sebab sehingga belum terpenuhinya syarat-syarat jual beli, maka untuk proses tertib administrasi pertanahan selanjutnya dilangsungkan dengan akta jual beli yang dibuat oleh oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diatur oleh peraturan perundangan.

Salah satu permasalahan yang sering muncul adalah ketika terjadi suatu Jual-Beli Tanah atas perumahan, Notaris diminta oleh kontraktor perumahan agar membuatkan suatu perjanjian yang digunakan sebagai pengganti sementara atas Akta Jual Beli yang belum bisa dibuat dikarenakan unit rumah yang dibeli belum jadi ataupun pembayaran yang dilakukan dalam jual-beli tersebut hanya berdasarkan suatu uang muka saja sehingga Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli menjadi cara bagi notaris untuk dijadikan landasan pembuatan Akta Jual Beli.

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai tinjauan yuridis

---

<sup>6</sup> Bambang Eko Muljono, "Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Untuk Menjual Yang Dibuat Oleh Notaris," *Jurnal Independent* 1, no. 1 (2013): 59, <https://doi.org/10.30736/ji.v1i2.13>.

kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Rumah / Perumahan (Studi Akta Notaris Wonosobo).

## **B. Batasan Masalah**

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah di atas, permasalahan yang ada cukup luas, sehingga perlu adanya pembatasan masalah yang akan diteliti, dibatasi hanya membahas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas rumah / perumahan di Notaris Wonosobo.

## **C. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar pemikiran di atas, maka permasalahan yang akan diteliti dapat dirumuskan yaitu:

1. Bagaimana proses pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas rumah atau perumahan ?
2. Bagaimana Kekuatan Hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas rumah atau perumahan?

## **D. Tujuan Penelitian**

Sesuai rumusan masalah di atas, tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui:

1. Proses pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas rumah atau perumahan.
2. Kekuatan Hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas rumah atau perumahan?

## **E. Manfaat Penelitian**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memiliki manfaat dan guna sebagai berikut:

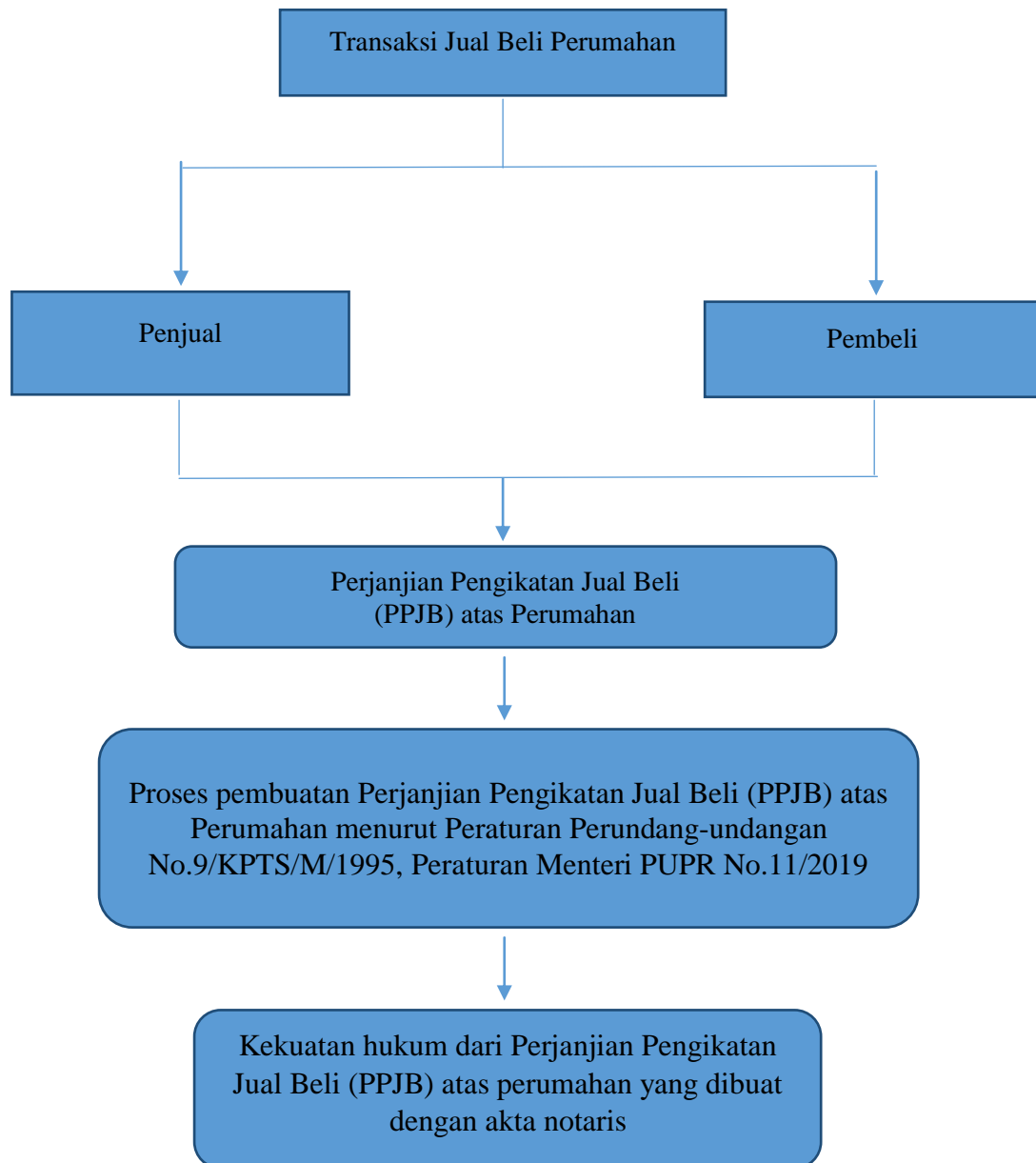
### **1. Manfaat Teoritis**

- a. Memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum perjanjian pada khususnya yang berkenaan dengan adanya Perjanjian Perikatan Jual Beli Hak atas rumah.
- b. Sebagai bahan masukan dan referensi untuk penelitian selanjutnya.

### **2. Manfaat Praktis**

- a. Memberikan jawaban terhadap permasalahan yang diteliti oleh penulis yaitu kekuatan hukum dan proses pembuatan Perjanjian Perikatan Jual Beli Hak atas rumah di Kabupaten Wonosobo.
- b. Dengan penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan dan mengembangkan kemampuan penulis dalam bidang hukum sebagai bekal ke dalam masyarakat nantinya.

## F. Kerangka Pemikiran



Gambar 1. Kerangka Pemikiran

Perjanjian Jual Beli Rumah jika dilihat dari aturan hukum yang terbaru yaitu, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Republik Indonesia, mengeluarkan Peraturan Menteri (PerMen)

PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini dibuat oleh pembeli dan penjual karena adanya syarat atau keadaan yang harus dilakukan terlebih dahulu.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan notaris merupakan akta otentik, bisa dilihat dalam Pasal 1868 KUH Perdata. Sementara dalam pasal 1870 KUH Perdata menyatakan penegasan bahwa akta yang dibuat di hadapan notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

*“Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.”*

PPJB atau lebih dikenal surat perjanjian jual beli rumah dibuat pada saat pembayaran harga belum lunas maupun sudah lunas namun belum memenuhi syarat dalam pembuatan Akta Jual Beli. Adapun isi yang tertera pada PPJB antara lain harga, kapan waktu pelunasan, dan ketentuan dibuatnya AJB. Poin-poin penting pada PPJB ini meliputi obyek pengikatan jual beli, kewajiban dan jaminan penjual, kewajiban bagi pembeli, dan isi perjanjian pengikatan jual beli sesuai keputusan pemerintah.

Dengan demikian, di sertifikat masih atas nama penjual, sampai klausul-klausul yang disepakati terpenuhi. PPJB atau Pengikatan Perjanjian Jual Beli umum dilakukan agar properti tidak dibeli oleh pihak lain.

Tujuan PPJB sebagai pengikat sementara, biasanya sambil menunggu pembuatan AJB resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).



Berdasarkan penjelasan di atas, maka penulis memiliki inisiatif untuk menganalisa bagaimana proses pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di hadapan Notaris dan seperti apa kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut di hadapan hukum.

## **G. Metode Penelitian**

Metode dalam ini diartikan suatu cara yang harus dilakukan untuk mencapai tujuan dengan menggunakan alat-alat tertentu penelitian merupakan suatu usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji suatu pengetahuan yakni usaha dilakukan dengan menggunakan metode-metode tertentu. Penelitian ini agar terlaksana dengan maksimal maka penelitian ini menggunakan beberapa metode sebagai berikut:

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Metode kualitatif digunakan untuk mendapatkan data yang mendalam, suatu data yang mengandung makna yang dimaksud dengan makna dalam penelitian tersebut ialah data yang sebenarnya dan pasti (Moleong, 2014). Jenis penelitian kualitatif merupakan prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif, yang berupa ucapan atau tulisan dan perilaku yang dapat digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian kualitatif diamati dari orang-orang (subyek) itu sendiri.

### **2. Metode Pendekatan**

Penelitian hukum ini menggunakan metode pendekatan yaitu yuridis normatif, dengan mengkaji peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum dan yurisprudensi yang berhubungan dengan permasalahan

yang dibahas <sup>7</sup>. Pelaksanaan penelitian normatif dalam penelitian ini dilakukan dengan meneliti peran notaris dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas rumah di Kabupaten Wonosobo.

### 3. Lokasi Penelitian

Lokasi yang akan dijadikan sebagai objek penelitian adalah di Kabupaten Wonosobo dan Instansi-Instansi terkait dengan penelitian ini.

### 4. Metode Pengumpulan Data

Sumber referensi yang akan dijadikan kajian adalah data primer dan data sekunder<sup>8</sup>. Dapat berupa produk-produk hukum, dokumen-dokumen hukum yang menjadi pijakan peneliti dalam mendalami permasalahan yang akan diangkat serta fakta-fakta hukum yang ada di masyarakat.

### 5. Metode Analisis

Peneliti menggunakan data primer dan data sekunder, yakni hasil dari wawancara, observasi ke lapangan dan dokumentasi. Pengujian keabsahan data menggunakan teknik triangulasi sumber, yaitu dengan membandingkan hasil pengamatan dengan hasil wawancara. Dan kemudian dianalisis dengan melalui dari reduksi data, penyajian data, sampai penarikan kesimpulan.

Data-data yang diperoleh selama penelitian di analisis dengan menggunakan metode kualitatif. Analisis data kualitatif menurut Moleong adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat

---

<sup>7</sup> Edi Warman, *Monograf Metodologi Penelitian Hukum* (Medan: PT Sofmedia, 2015).

<sup>8</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. (Bandung: Alfabeta, 2017).

dikelola, mensintesisakannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain<sup>9</sup>.

Secara teknis analisis isi mencakup upaya klasifikasi tanda-tanda yang dipakai dalam komunikasi, menggunakan kriteria sebagai dasar klasifikasi dan menggunakan teknik analisis tertentu sebagai pembuat prediksi.

## **H. Sistematika Penulisan Skripsi**

Sistematika penulisan skripsi terdiri dari 4 bab yaitu setiap bab terdiri dari beberapa sub-sub bagian yang bermaksud untuk memudahkan peneliti dalam penulisan yaitu sebagai berikut:

### **BAB I : PENDAHULUAN**

- A. Latar Belakang
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Kerangka Pemikiran
- F. Metode penelitian
- G. Sistematika Penelitian

### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

- A. Tinjauan Tentang Jual Beli Hak atas Rumah
  - 1. Pengertian Jual Beli Hak atas Rumah
  - 2. Syarat-syarat Jual Beli Hak atas Rumah
  - 3. Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli
  - 4. Akta Jual Beli

---

<sup>9</sup> Lexy J Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2012).

B. Tinjauan Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Rumah

1. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas Rumah
2. Dasar Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)
3. Menurut Undang-undang No.4 Tahun 2011
4. Menurut Peraturan Menteri PUPR No.11/PRT/M/2019
5. Menurut Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No.9/KPTS/M/1995
6. Bentuk dan Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)
7. Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)
8. Berakhirnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

C. Tinjauan Umum Akta dan Notaris

1. Pengertian Akta dan Notaris
2. Akta Otentik dan Kekuatan Pembuktiannya

**BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

- A. Proses Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak atas Rumah.
- B. Kekuatan Hukum dari Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dengan Akta Notaris.

**BAB IV : PENUTUP**

- A. Kesimpulan
- B. Saran